

PA10

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE PISSOS

« Chambret »

Lotissement

« CHAMBRET »

REGLEMENT



SARL GEOTLANDES

Géomètre Expert Foncier DPLG

29 Place de l'Eglise

40410 PISSOS

Tél : 05-58-04-73-40 – 06-72-45-47-15

Mél : cecile-bibette@orange.fr

Réf : 50-2022

Date : Novembre 2022

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1-1 - Objet du Règlement

Ce règlement ne fait qu'apporter des règles complémentaires aux règles d'urbanisme en vigueur, pour toutes dispositions non inscrites dans ce règlement, il sera fait application du règlement de la zone AU du PLU de la Commune de PISSOS.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la Commune de PISSOS tel que le périmètre en est défini sur le plan de situation, le plan de l'état actuel du terrain et tous les autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

1-2 – Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu les autorisations nécessaires prévues par les textes en vigueur (Permis de construire, Déclaration préalable) Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, sauf si elle est nécessaire pendant la durée du chantier. Le permis de construire ne pourra être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du Plan et du Règlement du lotissement.

1-3 – Modification du lotissement

Des modifications aux dispositions du présent règlement pourront être sollicitées auprès de M. Le Maire de PISSOS, par le lotisseur ou les colotis, en application des dispositions du code de l'Urbanisme, et du règlement du PLU.

1-4 – Application du règlement d'urbanisme au lotissement

Dans ce lotissement, il est décidé de ne pas faire application de l'Art. R. 151-21 du code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU sera donc appliqué lot par lot lors de l'instruction des demandes de permis de construire des acquéreurs.

1-5 – Approbation administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent Projet de Lotissement.

1-6 - Origine de Propriété

Le terrain composant le lotissement appartient à l'Indivision LESCARET.

1-7 - Situation du Lotissement

Le lotissement est situé à Pissos et prend la dénomination **Lotissement CHAMBRET**.

Il est limité :

- au Nord, par la propriété communale,
- à l'Est, par la propriété communale,
- au Sud, par la rue des blasons,
- à l'Ouest, par la future voie nouvelle communale.

Il figure au plan cadastral sous les n° 2358, 2360 et 2361 de la section U, pour une superficie de 6968m².

1-8 - Division des Terrains

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposeront de la manière suivante :

Espace collectif

- Voirie-Espace vert S = 1768m²
- Espace privatif S = 5200m²

Soit une superficie générale du lotissement de : S =6968m²

2 – REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

2-1 - Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol admises

Les lots sont destinés à la construction d'habitation, les activités libérales sont admises.

Un seul logement par lot est autorisé.

Les bâtiments annexes sont autorisés après avoir obtenu un permis de construire, à l'exception des porcheries, écuries, poulaillers, clapiers ou tout autre bâtiment malodorant.

Aucune construction de cave ni sous-sol ne sera autorisée afin d'éviter tout risque d'inondation par forte intempérie.

2-2 - Types d'Occupation ou d'Utilisation du Sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé par l'article 2-1

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

2-3 - Accès Voirie

Chaque lot dispose d'un seul accès par logement sur la voie interne de circulation.

L'emplacement de ces accès est imposé sur le plan de composition.

Cependant, l'emplacement de ces accès pourra être modifié sans procédure de modification du lotissement avec l'accord du lotisseur.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres accès ou passages que ceux prévus au plan de composition du lotissement.

Les acquéreurs des lots devront édifier le portail en retrait, conformément au plan de composition, ceci pour assurer des emplacements de parking nécessaires, et aménager à leurs frais les emplacements parking, conformément au programme des travaux.

Le retrait pour stationnement sera de 5m de largeur x 5m de longueur pour chacun des lots.

L'aménagement des accès en retrait imposés sera donc à la charge des acquéreurs.

La voie nouvelle aura les caractéristiques définies dans le programme des travaux.

2-4 - Desserte par les Réseaux

Conformément au dossier des travaux annexés, toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux installés par le lotisseur, donc raccordées au réseau public d'eau potable, électricité et téléphone.

2-4-1 Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées seront, après passage obligatoire dans une boîte à graisse, déversées dans l'égout collectif du lotissement.

Eaux Pluviales :

Les eaux de la voirie s'infiltreront sur le bas-côté Ouest, au moyen d'une noue reliée au fossé à réaliser par la Commune, en bordure de la route de Sore.

Les acquéreurs seront tenus de réaliser un dispositif afin de recueillir les eaux pluviales sur leur terrain (puisard ou une tranchée d'infiltration dimensionnée ou récupérateur)

2-4-2 Électricité :

Le lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets de type S2000 prévus pour recevoir les compteurs.

A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain par l'acquéreur.

2-4-3 Eau potable:

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite à l'initiative de l'acquéreur.

Donc, tous les lots seront équipés d'une borne à eau placée par le lotisseur ;

La pose des robinets d'arrêt, compteur et accessoires divers, sera effectuée par le concessionnaire du réseau, à la charge des acquéreurs.

2-4-4 Téléphone :

Les branchements seront obligatoirement exécutés en souterrain par l'acquéreur à partir des gaines et coffrets posés, à cet effet, par le lotisseur.

2-4-5 Eclairage public: Le lotissement sera équipé d'un éclairage public à compter de 2 luminaires. Les références des foyers lumineux seront communiquées par le SYDEC.

2-5 – Caractéristique des terrains

Le lotissement comprendra 8 lots, numérotés de 1 à 8, tels qu'ils figurent sur le plan de composition ci-annexé (PA4).

Les formes des lots sont définies par le plan de composition, les superficies figurent à l'article 2-6 ci-dessous.

2-6 Surface de plancher maximum autorisée par Lot :

LOT	ADRESSE	Surface totale	Surface Plancher autorisée
1		571m²	250m²
2		649m²	250m²
3		568m²	250m²
4		690m²	250m²
5		776m²	250m²
6		555m²	250m²
7		571m²	250m²
8		820m²	250m²
Surface totale des lots		5200m²	2000m²

2-7 - Implantation des Constructions par Rapport aux Voies Publiques et Emprises Publiques

Les constructions des lots à bâtir devront être implantées à une distance minimum de 5m par rapport à la rue des Blasions.

2-8 - Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives jouxtant une propriété forestière

Les constructions des lots 3 auront un recul minimum de 6m par rapport à la limite Nord.
Les constructions des lots 4 auront un recul minimum de 6m par rapport à la limite Nord et Est,
La construction du lot 5 aura un recul minimum de 6m sur 20.24m par rapport à la limite Est, depuis le Nord.

2-9 – Clôtures et Portails en bordure de voie interne

Les clôtures et portails seront proposés en même temps que la demande de permis de construire de la construction.

Les portails seront placés à 5m en retrait par rapport à la clôture en bordure de voie nouvelle afin d'aménager un accès en retrait de 5m de large sur 5m de long, pour chacun des lots, conformément au plan de composition (Cf PA4).

Cet accès en retrait servira de stationnement des véhicules dont l'aspect visuel sera amoindri en intégrant des végétaux dans l'aménagement.

2-10 – Intégration paysagère

2-10-1 – Objet

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions, qu'elles soient d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doivent être en harmonie avec le site environnant (matériaux, couleur de façade, menuiseries).

2-10-2 – Traitement des espaces extérieurs

La minéralisation de la parcelle sera compensée par un apport végétal d'essences locales :

Soit 1 arbuste ou arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre,

Soit 1 arbre de grand développement à haute tige pour 80m² d'espace en pleine terre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la nature exacte des voies, stationnement, chemins, etc... sera précisée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

2-10-3 – Traitement des clôtures, portails et portillons

Côté façade sur rue, un seul modèle de clôture sera retenu. Il pourra être réalisé un mur bahut d'une hauteur de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage vert ou gris à simple torsion ou des lisses, doublé d'une haie d'essences locales. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de haut maximum.

En limite séparative et en fond de lot, il sera planté une haie d'essences locales et variées et doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximum de 1,50 m de couleur gris ou vert.

Les clôtures seront traitées en grillage simple torsion, doublées d'une haie vive d'essences locales.

Portails et portillons seront de facture simple à claire-voie (ferronnerie, bois ou métallique), aucun mur ne doit être associé au portail et portillon.

2-10-4 – Volumétrie et composition architecturale

Les volumes et couvertures seront de formes simples (pas d'angles obtus, limiter les croupes, favoriser les doubles pentes), toit terrasse à limiter sur les volumes en RDC.

Le sens des faitages sera parallèle ou perpendiculaire à l'espace public.

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40%.

Pour les toitures traditionnelles le débord de toit sera de 50 cm minimum.

Les pans de toitures seront limités à 4.

Pour les maisons à référence architecturale traditionnelle, les baies seront de proportion verticale avec, sur voirie et emprise publique, un rapport longueur sur largeur supérieur à 1,4.

Dans un souci de simplicité de composition, il n'y aura pas plus de 4 types d'ouverture par maison.

La porte de garage régnera en hauteur avec le linteau des autres ouvertures. Elle sera à lames verticales ou sectionnelles horizontales (cassettes proscrites).

2-10-5 – Extension:

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine et s'inscrire dans la continuité des matériaux.

2-10-6 – Teintes et Matériaux

- Façades

Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projeté fin et de ton ' pierre ' à préciser dans le permis de construire.

Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles (l'usage décoratif est proscrit), les teintes seront claires.

Les bardages bois éventuels seront à lames verticales traités en autoclave et laissé ' brut de traitement ' ou teintés en brun sombre.

L'application d'un bardage bois en façade ne doit pas être anecdotique mais appliqué sur un volume lisible et vertical.

- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de ' ton vieilli ' de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal.

Proscrire les tuiles noires car elles ne font pas partie du paysage de toiture de proximité et de ses teintes plutôt dans les rouges bruns.

- Menuiseries-Ouvertures

Les menuiseries extérieurs (fenêtres et contrevents) seront de couleur gris coloré ou inspiré du nuancier local.

Les contrevents seront en bois à lame verticales.

La porte d'entrée sera d'un modèle simple pour les maisons à registre traditionnel (pas de demi-lune). Pour les maisons contemporaines le modèle sera simple et l'inclusion de motifs géométriques verriers sera évité.

- Eléments techniques

Les descentes EP et les gouttières seront soit teinte zinc soit de la teinte du mur.

Les éléments de récupération d'énergie solaire seront composés avec le plan de toiture (en bande le long du faitage). La pose en escalier n'est pas autorisée.

Tout élément technique (climatiseur, PAC, etc...) doit être inclus dans l'œuvre ou dissimulé de l'espace public.

2-10-7 – Annexe

Les annexes seront réalisées dans le prolongement du bâti principal ou en fond de parcelle et en limite séparative, les angles sont à privilégier.

Les annexes seront édifiées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale ou bien en bardage bois vertical.

Si la construction de piscine est possible :

Afin de limiter l'impact visuel du bassin de la piscine ; la couleur du revêtement sera brune, vert ou gris, l'environnement sera jardiné et le local technique sera enfoui ou dissimulé dans une construction annexe.

3 – DISPOSITIONS DIVERSES

3-1 – Containers poubelles

Les acquéreurs seront tenus de déposer leurs poubelles dans les conteneurs se trouvant sur la plateforme en bordure de la route des Blasons. Cette plateforme pouvant évoluer en fonction des besoins de la population.

3-2 – servitudes

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après :

3-2-1 – coffrets S2000-EDF-et autres

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret S2000 PTT, EDF ou autres pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiétement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

3-3 – Association Syndicale

Il sera créé une Association Syndicale.

3-3-1 Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale

Tout propriétaire d'un lot dans le lotissement fait partie obligatoirement de l'Association Syndicale des Propriétaires du lotissement, Association régie par les lois du 21 juin 1865, 22 Décembre 1888, 15 décembre 1902 et textes subséquents.

3-3-2 Objet de l'Association Syndicale

Elle a pour but de :

Veiller à l'application du présent règlement et statuer sur les modifications éventuelles de celui-ci,

Gérer et entretenir les espaces, voie et ouvrages communs à tous ou parti des propriétaires, Fixer le montant de la contribution des membres, pour les frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communs,

Procéder éventuellement aux opérations de cession à des collectivités publiques de tout espace, voie, ouvrage ou édifices, et à la dissolution de l'Association.

3-3-3 Dissolution de l'Association Syndicale

L'Association pourra cesser d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation éventuelle, dans le patrimoine communal, des voies, ouvrages et espaces libres créés dans le lotissement. Les attributions de l'Association Syndicale seront alors dévolues à la Commune ou une collectivité publique.

